

**ANALISIS FAKTOR – FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PERMINTAAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH TYPE 36 PADA BANK
TABUNGAN NEGARA (BTN)
DI SURABAYA**

Oleh :
Sishadiyati
(Dosen Ekonomi Pembangunan, FEB UPNV Jatim)

ABSTRACT

Housing credit demand in the economy affect the development, it is indicated by the extent of housing development in suburban areas. Housing is also the one area of development that the government is always associated with the population problem. Financing institutions in trust by the government in financing the Housing Loan (mortgage) one of which is the BTN (National Savings Bank) to provide home loans people.

his study aims to determine whether the per capita income factor (X1), Interest Rate mortgage (X2), Inflation (X3), house price average - average (X4), affect the demand for mortgage loans on BTN type 36 in Surabaya.

This study uses secondary data are derived from the Office of National Statistics Agency Surabaya branch waktu 10 year period, beginning in 2001-2010. Meanwhile, the analytical techniques used is multiple linear regression analysis using the tools of computer programs Statistics Programme For Social Science (SPSS) Version 13.0 which showed significant effect between the independent variables and the dependent variable.

Significant assay results of the Independent Variables Analysis of Some Factors Affecting Demand Mortgage Type 36 By BTN In Surabaya (Y), it can be seen that the inflation variable (X3) is the most dominant variable effect on Housing Loan Acceptance By BTN In Surabaya . By looking at the results of the coefficient of per capita income independent variable (X1), Interest Rate mortgage (X2), Price Average - Average house (X4) is a variable that is not dominant to request Housing Loan Bank BTN In Surabaya.

Keywords: Income Per Capita (X1), mortgage interest rates (X2), Inflation (X3), Price Average - Average house (X4) of the Housing Loan Demand Type 36 By BTN In Surabaya (Y).

INTISARI

Permintaan kredit kepemilikan rumah dalam perekonomian berpengaruh terhadap pembangunan, hal ini ditandai dengan semakin luasnya pengembangan perumahan di wilayah pinggiran kota. Perumahan juga merupakan salah satu bidang pembangunan pemerintah yang selalu terkait dengan masalah penduduk. Lembaga pembiayaan yang di percaya oleh pemerintah dalam pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) salah satunya yaitu BTN (Bank Tabungan Negara) untuk menyediakan kredit rumah rakyat. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah faktor Pendapatan perkapita (X1), Tingkat Suku Bunga KPR (X2), Inflasi (X3), Harga Rumah rata – rata (X4), berpengaruh terhadap permintaan kredit kepemilikan rumah type 36 pada Bank BTN di Surabaya.

Penelitian ini menggunakan data sekunder yang diperoleh dari Kantor Badan Pusat Statistik cabang Surabaya dengan kurun waktu 10 tahun, mulai tahun 2001 – 2010. Sedangkan teknik analisis yang digunakan adalah analisis regresi linier berganda dengan menggunakan alat bantu computer program Statistic Program For Sosial Science (SPSS) Versi 13.0 yang menunjukkan pengaruh secara signifikan antara variabel bebas dan variabel terikat.

Hasil uji signifikan Variabel Independent terhadap Analisis Beberapa Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Rumah Type 36 Pada Bank BTN Di Surabaya (Y), maka dapat diketahui bahwa variabel Inflasi (X3) merupakan variabel yang paling dominan berpengaruh terhadap Penerimaan Kredit Kepemilikan Rumah Pada Bank BTN Di Surabaya. Dengan melihat hasil koefisien variabel independent Pendapatan Perkapita (X1), Tingkat Suku Bunga KPR (X2), Harga Rata - rata Rumah (X4) merupakan variabel yang tidak dominan terhadap permintaan Kredit Kepemilikan Rumah Bank BTN Di Surabaya.

Kata Kunci : Pendapatan Perkapita (X1), Tingkat Suku Bunga KPR (X2), Inflasi (X3), Harga Rata – rata Rumah (X4) terhadap Permintaan Kredit Kepemilikan Rumah Type 36 Pada Bank BTN Di Surabaya (Y).

PENDAHULUAN

Latar belakang

Pembelian rumah bisa dilakukan dengan cara tunai ataupun kredit. Seseorang dapat membeli rumah secara tunai apabila orang tersebut memiliki uang yang nilainya sama dengan harga rumah tersebut. Namun, seiring dengan semakin sulitnya keadaan ekonomi dan banyaknya tuntutan kebutuhan yang harus dipenuhi oleh masyarakat maka pembelian rumah secara tunai semakin sulit dilakukan, terutama bagi masyarakat yang tingkat ekonominya menengah ke bawah. Dengan demikian, pembelian rumah secara kredit dikalangan masyarakat menjadi pilihan yang sangat menarik. Penyaluran kredit perbankan pada sektor konsumsi mengalami peningkatan yang drastis sejak Indonesia dilanda krisis ekonomi belasan tahun lalu. Bank - bank kemudian semakin menyadari bahwa peluang di pasar konsumsi semakin besar, dimana resiko yang dihadapi relatif lebih kecil dibandingkan dengan kredit pada pasar investasi.

Terdapat beberapa jenis sektor konsumsi yang dibiayai dengan kredit oleh bank, salah satunya adalah sektor perumahan melalui kredit pemilikan rumah (KPR). Peningkatan pemberian KPR oleh bank - bank disebabkan masih banyaknya masyarakat yang membutuhkan rumah. Pada sisi lain, sebagian masyarakat tidak mampu membeli rumah secara tunai, sehingga ini menjadi peluang bagi bank - bank untuk memasarkan KPR sebanyak - banyaknya. Strategi untuk memenangkan persaingan dalam bisnis KPR adalah suku bunga dan pelayanan yang kompetitif (www.kompas.com, April 2008). Suku bunga KPR yang tinggi dapat menyebabkan ekspansi KPR menjadi turun. Pada sisi lain, Bank yang mampu memberikan pelayanan yang memuaskan, pasti dapat menarik banyak debitur sehingga mampu tumbuh dan berkembang. Belum lama ini, tepatnya pada tahun 2007 lalu, krisis kredit Perumahan telah menggemparkan perekonomian Amerika serta mengakibatkan tingginya tingkat inflasi diseluruh dunia, bahkan efeknya mungkin masih terasa hingga saat ini.

Data Bank of America pada Februari 2008 menyebutkan bahwa masalah kredit macet perumahan di Amerika Serikat (AS) tersebut telah mengakibatkan kerugian di pasar modal global kurang lebih 7,7 triliun Dollar AS (sekitar 7.000 triliun Rupiah), juga mengakibatkan kapitalisasi pasar dunia turun 14,7 persen, selama tiga bulan setelah puncaknya terjadi pada akhir Oktober 2007 lalu. Selain itu, sebuah laporan lembaga pemeringkat, Standard and Poors menyebutkan bahwa pada Januari 2008 saja pasar saham global terpukul keras dengan kerugian kolektif 5,2 triliun Dollar AS yang diakibatkan karena saham-saham AS yang dibeli investor asing merosot dalam beberapa bulan terakhir. Oleh karena itu, cukup beralasan bila dikatakan bahwa kerugian akibat krisis kredit perumahan Amerika lebih besar daripada kerugian

ekonomi yang timbul akibat serangan teroris 11 September 2001, krisis keuangan Asia 1997, kegagalan utang Argentina pada 2001, dan krisis Peso Meksiko pada 1994. Meski tidak dapat disamakan dengan kondisi Amerika yang merupakan Negara perekonomian terbuka besar, namun pengalaman Amerika diatas merupakan suatu pembelajaran berarti bagi kita semua. Belajar dari pengalaman Amerika, tidak mustahil bila masalah tersebut terjadi di Indonesia, walaupun mungkin efeknya tidak akan sebesar masalah di Amerika. Di Indonesia selama ini kredit perumahan atau yang lebih dikenal dengan istilah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) telah menjadi salah

satu cara dalam proses pemilikan rumah.

Menurut Undang- undang Republik Indonesia No. 14 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman, rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan sarana pembinaan keluarga. Sedangkan perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Sarana lingkungan merupakan kelengkapan lingkungan yang berupa fasilitas-fasilitas pendidikan, kesehatan, perbelanjaan, niaga, pemerintahan, peribadatan, rekreasi, olahraga, dan lapangan terbuka serta fasilitas umum lainnya. Sedangkan prasarana lingkungan adalah jalan, saluran air, pembuangan sampah dan lain-lain. (Timoticin K, 2002:28)

Pembangunan perumahan dikota Surabaya pada umumnya dilakukan oleh berbagai pihak diantaranya, pembangunan perumahan yang dilakukan oleh perusahaan yang tergabung dalam persatuan pengusaha Real Estate Indonesia (REI) yang pada umumnya diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah. Pembangunan perumahan yang dilaksanakan oleh konstruksi swasta yang pada umumnya diperuntukkan bagi golongan masyarakat sedang melalui Bank Pembangunan Perumahan yang dilakukan oleh developer lainnya yang bukan termasuk diatas. (Anonim, 1996:8)

Rumah merupakan idaman setiap keluarga untuk memilikinya. Oleh karena itu peran serta usaha estate dalam pembangunan nasional khususnya dalam bidang perumahan dapat dilihat dari jumlah rumah yang dibangun, dimana jangka waktu tersebut oleh Perum Perumnas atau pemerintah (Rosyidi, 1992:305)

Untuk itu permintaan akan rumah sesuai dengan jumlah penduduk yang ada baiknya dari pihak developer maupun masyarakat menginginkan adanya penurunan tingkat suku bunga yang relatif stabil, prosedur yang lebih memudahkan bagi pihak developer untuk mendapatkan fasilitas kredit di bank, pembebasan tanah, maka permintaan kredit pemilikan rumah bisa terwujud sesuai dengan keinginan masyarakat (Rosyidi, 1992:314)

Lembaga pembiayaan yang dipercaya oleh pemerintah selama ini salah satunya yaitu BTN (Bank Tabungan Negara) untuk menyediakan kredit perumahan rakyat sehingga memungkinkan setiap orang dengan mudah memperoleh pinjaman untuk membeli rumah dengan jaminan rumah tersebut dan mengembalikannya untuk jangka waktu yang panjang. Untuk memiliki/ membeli rumah sederhana dapat dilakukan dengan cara angsuran. Pemohon KPR-BTN tidak bisa menentukan keinginan pemilikan rumah berdasarkan selera pribadinya, melainkan harus dipertimbangkan menurut persyaratan atau prosedur yang telah ditentukan oleh BTN. Seperti halnya type rumah tertentu boleh diambil berdasarkan besar penghasilan yang dimiliki oleh calon debitur tersebut, demikian pula halnya dengan penentuan uang muka, tingkat suku bunga serta angsuran perumahannya. Pembiayaan kredit perbankan untuk membangun perumahan tergantung pada

kemampuan bayar dan pendapatan masyarakat sebagai konsumsi. Untuk itu KPR dengan jangka waktu kredit cukup panjang dan tingkat suku bunga yang terjangkau mempunyai pengaruh cukup berarti.

Di Surabaya khususnya, masyarakat menengah kebawah lebih berminat pada type 36 karena termasuk rumah sederhana dan rumah sehat. Tentunya dengan berbagai pertimbangan salah satunya dari segi harga yang lebih terjangkau oleh masyarakat menengah kebawah tersebut. Sehingga disini peneliti ingin meneliti faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan KPR type 36 yang ada di Kota Surabaya.

Landasan Teori

Pengertian Rumah

Untuk memecahkan masalah pemukiman yang tidak sehat, pertambahan penduduk yang pesat dan penyebarannya tidak merata terutama peningkatan kesejahteraan masyarakat, pemerintah beserta pengembang mengeluarkan program pembangunan rumah yang dimaksudkan agar dapat dimiliki oleh masyarakat dalam hal ini masyarakat di kota Surabaya.

Dengan memiliki rumah diharapkan seseorang dapat meningkatkan:

a. **Kepastian Pribadi**

Yang berarti dengan pembangunan sebuah rumah dapat memberikan para penghuni perasaan stabil, aman, nyaman serta rasa percaya diri, dan bersedia untuk menerima tanggung jawab atas lingkungannya yang baru.

b. **Kesadaran Penghuni**

Yaitu penghuni mempunyai kesadaran dengan lingkungan yang baru, serta bersedia membagi kesulitan dengan tetangga. Dengan kesadaran penghuni diharapkan dapat membantu pelaksanaan pembangunan perumahan.

c. **Kemasyarakatan Penghuni**

Yang berarti hubungan antara tetangga harus dibangun dari rumahnya dan apabila masyarakat mempunyai hubungan yang erat akan dapat membentuk suatu perumahan yang aman dan nyaman.

Pengertian Bank

Secara pengertian bank bagi masyarakat umum adalah suatu institusi dimana kegiatan yang menyangkut masalah keuangan masyarakat dilaksanakan. Menyimpan uang baik dalam bentuk tabungan, deposito, maupun melakukan sejumlah pengiriman dana atau bahkan mungkin untuk meminjam sejumlah dana untuk kelanjutan atau pengembangan usaha dapat dilakukan dengan memanfaatkan jasa perbankan.

Menurut UU RI No.10 tahun 1998 tanggal 10 November 1998 tentang Perbankan, yang dimaksudkan dengan BANK adalah “Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk – bentuk lainnya rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak”. (Kasmir, 2004: 23)

Sehingga dapat disimpulkan bahwa menghimpun dan menyalurkan dana dari dan kepada masyarakat merupakan kegiatan utama perbankan. Dari kegiatan tersebut bank mendapatkan keuntungan berupa selisih bunga spread yang digunakan untuk terus memutar usahanya.

Pengertian Kredit

Pengertian kredit mempunyai dimensi yang beraneka ragam, dimulai dengan arti “kredit” yang berasal dari bahasa yunani “*credete*” yang berarti “kepercayaan”. Kepercayaan yang dimaksud di dalam perkreditan adalah antara si

pemberi dan si penerima kredit. Kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang dan barang) dengan balas prestasi (kontraprestasi) yang akan terjadi pada waktu mendatang.

1. Kredit adalah kemampuan untuk melaksanakan pembelian atau mengadakan suatu pinjaman dengan suatu janji pembayarannya akan ditanggguhkan pada suatu jangka waktu yang telah disepakati. (Simorangkir, 2004 :100)
2. Sedangkan pengertian yang lebih baik untuk kegiatan perbankan di Indonesia, yaitu menurut pasal 1; Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. (Abdullah, 2003 :84)
3. Kredit yaitu kemampuan untuk melaksanakan suatu pembelian atau menggandakan suatu pinjaman dengan suatu janji pembayaran akan dilakukan dalam jangka waktu yang telah disepakati. (Muljono, 2000:9)

Dari penjelasan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan persetujuan pinjam-meminjam antar pihak bank dengan pihak lain dalam hal pihak peminjam berkewajiban melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan.

Kredit Pemilikan Rumah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. (Bank Indonesia - www.bi.go.id). Pola umum Rencana Pembangunan Jangka Panjang tahap ke IV meletakkan sektok perumahan sebagai sasaran utama untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Hal ini dilakukan pemerintah dengan memperluas pengembangan kawasan dengan fasilitas umum dan sosial lainnya.

- a. Pembangunan dan pengadaan perumahan perlu makin ditingkatkan khususnya perumahan dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah.
- b. Pembangunan dan pengadaan perumahan perlu dikembangkan secara lebih terarah dan terpadu dengan memperhatikan jumlah penduduk dan penyebaran, tata guna tanah, pembiayaan, perluasan kesempatan kerja, kesehatan lingkungan, tersedianya fasilitas sosial yang dibutuhkan, produksi bahan bangunan setenpat serta keserasian dengan lingkungan pemukiman pada khususnya dan dengan pengembangan daerah pada umumnya.
- c. Lembaga pembiayaan yang melayani pembangunan perumahan perlu lebih ditingkatkan dan dikembangkan sehingga dapat mendorong terhimpunnya modal yang memungkinkan pembiayaan pembangunan perumahan dengan jumlah yang besar dan dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah.

Bank yang berfungsi sebagai *agent of development*, khususnya bank pemerintah mempunyai kewajiban dalam menyelenggarakan program pembangunan jangka panjang tahap kedua sebagai penyandang dana, sebagai indikator antara kepentingan sektor – sektor pemerintah, memberikan pelayanan untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat. Sektor swasta ikut andil dalam pembiayaan pengadaan perumahan dan sector masyarakat yakin member keringanan pembayaran atas pemilikan rumah.

Tujuan Kredit

Tujuan kredit yang diberikan oleh suatu bank dalam mengembangkan tugas sebagai *agent of development* adalah:

1. Memperoleh laba agar kelangsungan hidup perusahaan dan dapat memperluas perusahaan
2. Turut mensukseskan program pemerintah dibidang ekonomi dan pembangunan
3. Meningkatkan aktivitas perusahaan agar dapat menjalankan fungsinya guna menjamin kebutuhan masyarakat (Simorangkir,2004:102)

Pendapatan Per Kapita

Pengertian pendapatan perkapita adalah pendapatan rata – rata penduduk, oleh karena itu untuk mendapatkan perkapita pada 1 tahun tertentu adalah dengan cara membagi pendapatan nasional pada tahun itu dengan jumlah penduduk pada tahun yang sama, dapat dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{Pendapatan Perkapita Penduduk} = \frac{\text{PDRB}}{\text{Jumlah Penduduk}} \times 100 \dots \dots \dots (\text{Sukirno :2002,75})$$

Dengan adanya pendapatan perkapita suatu negara mengharapkan pembangunan ekonomi yang terus berkembang dari tahun ke tahun, sebab dengan pendapatan perkapita suatu negara dapat membandingkan laju perkembangan ekonomi yang dicapai negara dari masa ke masa.

Adapun pengertian pendapatan perkapita menurut (Sukirno, 1994: 56) bahwa pendapatan perkapita pada tahun yang sama dengan jumlah penduduk baik yang bekerja maupun yang tidak bekerja, laki- laki maupun perempuan, anak-anak maupun dewasa, apabila penduduk suatu daerah selalu bertambah melebihi kenaikan pendapatan nasional, maka tingkat pendapatan keluarganya menjadi rendah. Demikian sebaliknya apabila penduduk suatu negara lebih kecil dari pada kenaikan pendapatan nasional, maka pendapatan menjadi tinggi.

Apabila pendapatan perkapita suatu daerah meningkat, maka ini berarti terjadi peningkatan pendapatan pada tiap – tiap masyarakat daerah tersebut.

Hubungan Pendapatan Perkapita Terhadap Penyaluran Rumah

Apabila pendapatan rata-rata perkapita masyarakat dalam suatu Negara khususnya negara Indonesia menjadi naik pada setiap tahunnya, maka dapat dikatakan bahwa daya beli konsumen (masyarakat) pada umumnya dalam permintaan rumah type 36 di Kota Surabaya menjadi meningkat seiring dengan laju pendapatan perkapita.

Pengertian Tingkat Suku Bunga

Kasmir (2003 : 37) mengemukakan bahwa “ Bunga Kredit dapat diartikan sebagai balas jasa yang diberikan oleh bank yang berdasarkan prinsip konvensional kepada nasabah yang membeli atau menjual produknya”. Bunga bagi bank juga dapat diartikan sebagai harga yang harus dibayar kepada nasabah (yang memiliki simpanan) dan harga yang harus diterima oleh bank dari nasabah yang memperoleh pinjaman.

Pinjaman menyebabkan penerbitan piranti keuangan oleh unit defisit yang karena arus dana yang masuk tidak cukup untuk seluruh keperluannya pergi ke pasar keuangan untuk memenuhi rencana pengeluarannya. Pemberian pinjaman terdiri dari tabungan untill surplus ditambah dengan perubahan stok uang yang dikuasai bank sentral dikurangi dana – dana yang tidak tersedia untuk pinjaman karena para penabung memilih untuk memegang uang daripada memegang piranti keuangan preferensi pemberian pinjaman pada umumnya memiliki hubungan positif dengan suku bunga. Sementara pinjaman atas utang berhubungan secara negatif.

Teori Keynes Tentang Tingkat Suku Bunga

Keynes memiliki pandangan berbeda dengan kaum klasik tentang tingkat suku bunga, tingkat suku bunga menurutnya merupakan suatu fenomena moneter. Artinya tingkat bunga ditentukan oleh penawaran dan permintaan akan uang (ditentukan dalam pasar uang). Uang akan mempengaruhi kegiatan ekonomi (GNP), sepanjang uang ini akan mempengaruhi tingkat bunga. Perubahan tingkat bunga selanjutnya akan mempengaruhi keinginan untuk mengadakan investasi dan dengan demikian akan mempengaruhi GNP. Sedangkan menurut kaum klasik, uang hanya mempengaruhi harga barang (Nopirin, 2009: 90)

Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Tingkat Suku Bunga

Faktor – faktor utama yang mempengaruhi besar kecilnya penetapan suku bunga adalah sebagai berikut :

1. Kebutuhan dana

Apabila bank kekurangan dana, sementara permohonan pinjaman meningkat, maka yang dilakukan oleh bank agar dana tersebut cepat terpenuhi dengan meningkatkan suku bunga simpanan.

Peningkatan bunga simpanan secara otomatis akan pula meningkatkan bunga pinjaman. Namun apabila dana yang ada simpanan banyak sementara permohonan simpanan sedikit maka bunga simpanan akan turun.

2. Persaingan

Dalam memperebutkan dana simpanan, maka disamping faktor promosi, yang paling utama pihak perbankan harus memperhatikan pesaing. Dalam arti jika untuk bunga simpanan rata – rata 16% maka, jika hendak membutuhkan dana cepat sebaiknya bunga simpanan kita naikkan di atas bunga pesaing misalnya 16%. Namun sebaliknya untuk bunga pinjaman kita harus berada di bawah bunga pesaing.

3. Kebijakan Pemerintah

Dalam arti baik untuk bunga simpanan maupun bunga pinjaman kita tidak boleh melebihi bunga yang sudah ditetapkan oleh pemerintah.

4. Target laba yang diinginkan

Sesuai dengan target laba yang diinginkan, jika laba yang diinginkan besar maka bunga pinjaman ikut besar dan sebaliknya.

5. Jangka waktu

Semakin panjang jangka waktu pinjaman, maka akan semakin tinggi bunganya, hal ini disebabkan besarnya kemungkinan resiko dimasa mendatang. Demikian pula sebaliknya jika pinjaman berjangka pendek, maka bunganya relatif lebih rendah.

6. Kualitas jaminan

Semakin likuid jaminan yang diberikan, maka semakin rendah bunga kredit yang dibebankan dan sebaliknya. Sebagai contoh jaminan sertifikat deposito berbeda dengan jaminan sertifikat tanah. Alasan utama perbedaan ini adalah dalam hal pencairan jaminan apabila kredit yang diberikan bermasalah. Bagi jaminan yang likuid seperti sertifikat deposito atau rekening giro yang dibekukan akan lebih mudah untuk dicairkan jika dibandingkan dengan jaminan tanah.

7. Reputasi perusahaan

Bonafiditas suatu perusahaan yang akan memperoleh kredit sangat menentukan tingkat suku bunga yang akan dibebankan nantinya, karena biasanya perusahaan

yang bonafit kemungkinan resiko kredit macet dimasa mendatang relatif kecil dan sebaliknya.

8. Produk yang kompetitif

Maksudnya adalah produk yang dibiayai tersebut laku di pasaran. Untuk produk yang kompetitif, bunga kredit yang diberikan relatif rendah jika dibandingkan dengan produk yang kurang kompetitif.

9. Hubungan baik

Biasanya bank menggolongkan nasabahnya antara nasabah utama (primer) dan nasabah biasa (sekunder). Penggolongan ini didasarkan pada keaktifan serta loyalitas nasabah yang bersangkutan terhadap bank. Nasabah utama biasanya mempunyai hubungan yang baik dengan pihak bank, sehingga dalam penentuan suku bungapun berbeda dengan nasabah biasa.

10. Jaminan pihak ketiga

Dalam hal ini pihak yang diberikan jaminan kepada penerima kredit. Biasanya jika pihak yang memberikan jaminan bonafit, baik dari segi kemampuan membayar, nama maupun loyalitasnya terhadap bank, maka bunga yang dibeban pun juga berbeda. Demikian pula sebaliknya jika penjamin pihak ketiganya kurang bonafit atau tidak dapat dipercaya, maka mungkin tidak dapat digunakan sebagai jaminan pihak ketiga oleh pihak perbankan. (Kasmir, 2004 : 122 – 124)

Jenis – jenis Pembebanan Suku Bunga Kredit

Pembebanan besarnya suku bunga kredit dibedakan kepada jenis kreditnya. Pembebanan disini maksudnya metode perhitungan yang akan digunakan, sehingga mempengaruhi jumlah bunga yang akan dibayar. Jumlah bunga yang dibayar akan mempengaruhi jumlah angsuran perbulannya. Di mana jumlah angsuran terdiri dari hutang/ pokok pinjaman dan bunga.

Metode pembebanan bunga yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. *Sliding rate*

Pembebanan bunga setiap bulan dihitung dari sisa pinjamannya, sehingga jumlah bunga yang dibayar nasabah setiap bulan menurut seiring dengan turunnya pokok pinjaman. Akan tetapi pembayaran pokok pinjaman setiap bulan sama. Cicilan nasabah semakin menurun.

2. *Flat rate*

Pembebanan bunga setiap bulan tetap dari jumlah pinjamannya, demikian pula pokok pinjaman setiap bulan juga dibayar sama, sehingga cicilan setiap bulan sama sampai kredit tersebut lunas.

3. *Floating rate*

Jenis ini membedakan bunga dikaitkan dengan bunga yang ada di pasar uang, sehingga bunga yang dibayar setiap bulan sangat tergantung dari bunga pasar uang pada bulan tersebut. (Kasmir, 2004: 127)

Penentuan Tingkat Bunga

Masalah penentuan tingkat suku bunga menjadi masalah penting bagi Negara berkembang yang sedang mengalami proses liberalisasi system keuangan dalam negerinya. Pertanyaan bagaimana sauku bunga yang diharapkan berlaku menghadapi perubahan lingkungan dan bagai mana merespon pengaruh luar negeri dan kebijaksanaan dalam negeri adalah pertanyaan yang perlu dipertimbangkan khususnya bagi pembuat kebijaksanaan di negara yang sedang berkembang. Hanya jika perilaku suku bunga diketahui dengan baik, kita dapat meramalkan pengaruh perubahan suku bunga tersebut

pada variable - variabel ekonomi mikro seperti tabungan, investasi, neraca pembayaran, dan pertumbuhan ekonomi.

Meskipun modal yang dikemukakan disini berstruktur sederhana, namun dapat menggabungkan prinsip - prinsip penentuan tingkat bunga seperti suku bunga luar negeri, perubahan kurs valas yang diharapkan, dan pembangun selurnan mobeter dalam negeri. Model - model tersebut dapat diterapkan secara umum pada berbagai negara yang sedang berkembang yang berbeda derajat perbedaannya. Melalui model ini selanjutnya dapat ditentukan secara empiris derajat keterbukaan negara. (Iswardono, 1996 : 1997)

Dalam menganalisis factor - faktor yang mempengaruhi tingkat suku bunga juga terdapat perbedaan pendapat diantara ahli - ahli ekonomi klasik dan Keynes. Menurut Keynes tingkat bunga tergantung pada jumlah uang yang beredar dan preferensi likwiditet atau permintaan uang. Yang dimaksud dengan likwiditet adalah permintaan atas uang oleh seluruh masyarakat dalam perekonomian.

Pengertian inflasi

Inflasi menurut Nopirin, 2000 : adalah proses kenaikan harga- harga umum barang-barang secara terus menerus. Sedangkan menurut Sinungan M, 1991 : inflasi adalah kecenderungan harga- harga untuk .

Untuk lebih jelasnya, berikut beberapa klasifikasi dari inflasi:

1. Inflasi menurut sifatnya

Menurut sifatnya inflasi dapat ditinjau dari laju dan derasnya inflasi, dalam hal ini dibagi menjadi:

- a. Inflasi merayap (*creeping inflation*) ditandai dengan laju inflasi yang rendah dan ukurannya kurang dari 10% per tahun sedang kenaikan harga berjalan lambat serta dalam waktu yang lama.
- b. Inflasi menengah (*galloping inflation*) dalam hal ini kenaikan harga cukup besar (biasanya 2 digit) serta waktunya relative pendek dan mempunyai sifat cepat artinya kenaikan harga minggu ini lebih cepat dibanding dengan harga minggu bulan lalu. Akibatnya terhadap perekonomian lebih berat dibanding dengan inflasi merayap
- c. Inflasi tinggi (*hyper inflation*) sesuai dengan namanya harga- harga umum naik lima atau enam kali, sedang nilai uang merosot dan masyarakat tidak mempunyai keinginan untuk menyimpan uang. (Nopirin, 2000)

2. Infasi Menurut Sebabnya

Menurut sebabnya inflasi dibedakan menjadi dua, yaitu :

- a. Demand pull inflation, timbul karena permintaan masyarakat akan berbagai barang terlalu kuat.
- b. ada kenaikan ongkos/ biaya produksi, bila ongkos produksi naik maka pada akhirnya akan menaikkan harga dan turunnya produksi.

TEORI HARGA

Pengertian Harga

Menurut (Rosyidi, 2001 : 237) dalam bukunya “Pengantar teori ekonomi “ harga suatu barang atau jasa adalah suatu tingkat penilaian yang pada tingkat itu barang yang bersangkutan dapat ditukarkan dengan barang - barang yang lain, apa pun bentuknya. Jadi suatu barang dikatakan berharga bila barang tersebut :

1. Mempunyai kegunaan

Artinya suatu barang akan menimbulkan keinginan dan keinginan akan menimbulkan permintaan terhadap barang tersebut.

2. Jumlah terbatas

Kelangkaan suatu barang akan mendorong orang untuk memanfaatkan kelangkaan dengan menjualnya. Dengan kata lain akan menimbulkan penawaran terhadap barang tersebut, suatu barang akan memiliki nilai ekonomis.

Harga terjadi karena dua faktor yang terdapat bersama- sama dalam suatu barang atau jasa, yaitu faktor manfaat dan faktor kelangkaan. Dari kedua faktor tersebut munculah pengertian bahwa harga terbentuk karena seimbangannya permintaan dan penawaran. Lebih jauh dari pada itu, dapat juga diketahui bahwa perubahan salah satu maupun keduanya akan merubah harga.

Harga Di Pasar Persaingan Sempurna

Harga yang ada pada kondisi yang ideal adalah harga yang mampu mengakibatkan sumber daya yang tersedia secara optimal. Harga tersebut akan memberikan kesejahteraan tertinggi bagi produsen dan konsumen dimana keuntungan dimana keuntungan produsen dan konsumen diukur dari surplus masing - masing. Hanya da satu harga yang mempunyai karakteristik demikian, yaitu harga yang terbentuk dalam struktur pasar persaingan sempurna. Hukum kesejahteraan pertama (the first welfare economic the orem) mengatakan bahwa pasar persaingan sempurna akan menghasilkan alokasi yang optimal (pareto). Harga tersebut tidak terlalu mahal bagi konsumen dan tidak terlalu murah bagi produsen, harga pasar persaingan sempurna adalah harga yang “pas”. (Sunaryo, 2001 : 160)

Pasar persaingan sempurna adalah salah satu bentuk pasar yang paling sederhana. Pasar disebut bersaing sempurna jika :

1. Pembeli dan penjual adalah banyak, sehingga tidak ada satupun diantara mereka yang dapat mempengaruhi harga di pasar.
2. Jenis hasil adalah sama (produk homogen)
3. Sumber daya yang digunakan untuk bermudah produksi mudah dirubah kegunaannya.
4. Pengetahuan mengenai pasar cukup. (Sunaryo, 2001 : 79)

Berdasarkan pokok permasalahan telah dikemukakan diatas , maka dapat disusun suatu hipotesis yang merupakan kesimpulan sementara terhadap pemasalahan penelitian yang masih dibuktikan secara empiris sebagai berikut :

1. Diduga Variabel *Pendapatan perkapita* mempunyai pengaruh signifikan terhadap permintaan KPR pada bank BTN di Surabaya.
2. Diduga Variabel *Tingkat Suku Bunga* mempunyai pengaruh signifikan terhadap permintaan KPR pada bank BTN di Surabaya.
3. Diduga Variabel *Inflasi* mempunyai pengaruh signifikan terhadap permintaan KPR pada bank BTN di Surabaya.
4. Diduga Variabel *Harga Rumah Rata- rata* mempunyai pengaruh signifikan terhadap permintaan KPR pada bank umum di Surabaya.
5. Diduga antara *Tingkat Suku Bunga* KPR dominan pengaruhnya terhadap permintaan KPR type 36 di Surabaya

METODE PENELITIAN

Definisi Operasional dan Pengukuran Variabel

Definisi operasional adalah pernyataan tentang perngoprasian atau pendefinisian konsep - konsep penelitian menjadi variabel - variabel termasuk penetapan cara dan

satuan pengukuran variabelnya, baik berdasarkan teori yang ada maupun pengalaman empiris.

Definisi operasional dan pengukuran variabel yang digunakan dalam penelitian ini merupakan variabel yang berkaitan dengan permintaan Kredit pemilikan rumah type 36 di kota Surabaya yaitu:

a. Variabel Terikat (*Dependent variabel*)

Dalam hal ini terdapat satu variabel terikat yaitu penyaluran kredit Pemilikan Rumah type 36 (Y) di Kota Surabaya. Pengukuran variabel ini dengan cara menghitung banyaknya Jumlah Permintaan Kredit Pemilikan Rumah type 36 yang dinyatakan dalam unit

b. Variabel Bebas (*Independent variabel*)

Variabel bebas adalah variabel yang tidak dipengaruhi oleh variabel terikat (*Dependent variabel*). Dalam pengertian ini sebagai variabel bebas adalah faktor yang mempengaruhi Permintaan Kredit Rumah type 36 yang ditetapkan sebagai berikut :

1. Pendapatan Perkapita (X1)

Yaitu pendapatan rata – rata tiap jiwa dalam kota Surabaya yang diperoleh dari Prodak Domestik Regional Bruto dibagi dengan jumlah penduduk wilayah Kota Surabaya yang dinyatakan dalam satuan rupiah (Rp) per tahun

2. Tingkat suku bunga KPR (X2)

Yaitu besarnya tingkat suku bunga kredit yang ditetapkan oleh BTN dibayar dalam jangka waktu tertentu. Ukuran variabel yang digunakan adalah tingkat suku bunga kredit yang ditetapkan oleh bank yang dinyatakan dalam satuan presentase (%)

3. Inflasi (X3)

Yaitu kecenderungan naiknya harga- harga barang secara keseluruhan dan secara terus menerus. Ukuran variabel yang digunakan adalah tingkat inflasi yang terjadi di Kota Surabaya sesuai dengan tahun penelitian yang dinyatakan dengan presentase (%)

4. Harga Rumah type 36

Harga rumah type 36 yang ditawarkan oleh BTN dibayar dalam jangka waktu tertentu. Ukuran variabel yang digunakan adalah harga rumah type 36 yang ditetapkan oleh bank yang dinyatakan dalam satuan rupiah (Rp) per tahun

Teknik Penentuan Sampel

Populasi yang akan diamati dalam penelitian ini mencakup wilayah kota Surabaya. Dalam kaitannya dengan variabel- variabel tersebut, pada penelitian ini yang akan digunakan adalah data berkala (*Time Series*) berdasarkan kurun waktu 2001 sampai dengan 2010.

Populasi dalam penelitian ini adalah rumah type 36 di Kota Surabaya. Dan dari populasi tersebut, sampel yang diambil juga rumah type 36 di Kota Surabaya

Jenis dan Sumber Data

Jenis data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data sekunder yaitu data yang diperoleh atau dikumpulkan dari instansi- instansi atau lembaga yang ada hubungannya dengan penelitian ini.

Sumber data

Data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari :

1. Kantor Badan Pusat Statistik (BPS) Propinsi Jawa Timur
2. Pusat Informasi Perumahan Real estate Indonesia Jatim
3. Bank Tabungan Negara (BTN) cabang Surabaya

Teknik pengumpulan data

Pengumpulan data dilakukan dengan cara :

- Studi Kepustakaan yaitu pengumpulan data dengan cara mempelajari buku - buku literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang ada di penelitian ini.
- Studi Lapangan yaitu memperoleh data dan melakukan penelitian langsung ke instansi - instansi yang berkaitan dengan penelitian ini.

TEKNIK ANALISIS DAN UJI HIPOTESIS**Teknik Analisis**

Untuk menganalisis pengaruh yang disebut dalam hipotesis diatas maka analisis data ini dilakukan dengan menggunakan model regresi linier berganda dengan asumsi BLUE (Best Linier Unbiased Estimation) untuk mengetahui koefisien pada persamaan tersebut betul- betul linier (tidak bias). Model ini menunjukkan hubungan spesifik antara variabel-variabel bebas dan terikat

HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN**Uji Hipotesis Secara Simultan**

Untuk mengetahui pengaruh secara simultan antara variabel bebas terhadap variabel terikat digunakan uji F dengan langkah – langkah sebagai berikut :

Tabel 9: Analisis Varian (ANOVA)

Sumber Varian	Jumlah Kuadrat	Df	Kuadrat Tengah	F hitung	F tabel
Regresi	5192358	4	1298089,603	9,782	5,19
Sisa	663516,1	5	132703,217		
Total	5855875	9			

Sumber: Lampiran 3 dan 6

Untuk menguji pengaruh secara simultan (serempak) digunakan uji F

$$F \text{ hitung} = \frac{\text{Rata - rata kuadrat regresi}}{\text{Rata - rata kuadrat sisa}} = \frac{1298089,603}{132703,217} = 9,782$$

KESIMPULAN

Oleh karena $F \text{ hitung} = 9,782 > F \text{ tabel} = 5,19$ maka H_0 ditolak dan H_a diterima, yang berarti bahwa secara keseluruhan faktor-faktor variabel bebas yaitu Pendapatan Perkapita (X_1), Tingkat Suku Bunga (X_2), Tingkat Inflasi (X_3), dan Harga Rata-rata Rumah (X_4), berpengaruh secara simultan dan nyata terhadap Jumlah Permintaan Kredit Rumah (Y).

Uji Hipotesis Secara Parsial

Analisis ini dilakukan untuk mengetahui pengaruh antara variabel bebas Pendapatan Perkapita (X_1), Tingkat Suku Bunga (X_2), Tingkat Inflasi (X_3), dan Harga Rata - rata Rumah (X_4). Hasil penghitungan tersebut dapat dilihat dalam analisis sebagai berikut :

Tabel 10 : Hasil Analisis Variabel Pendapatan Perkapita (X_1), Tingkat Suku Bunga (X_2), Tingkat Inflasi (X_3), dan Harga Rata-rata Rumah (X_4) terhadap Jumlah Permintaan Kredit Rumah.

Variabel	T hitung	t tabel	r^2 Parsial
Pendapatan Perkapita (X_1)	2,805	2,571	0,611
Tingkat Suku Bunga (X_2)	1,014	2,571	0,170
Tingkat Inflasi (X_3)	-3,362	2,571	0,693
Harga Rata-rata Rumah (X_4)	-1,613	2,571	0,342

Sumber: Lampiran 3 dan 6

Selanjutnya untuk melihat ada tidaknya pengaruh masing-masing variabel terhadap variabel terikatnya, dapat dianalisa melalui uji t dengan ketentuan sebagai berikut :

a) Pengaruh secara parsial antara Pendapatan Perkapita (X_1) terhadap Jumlah Permintaan Kredit Rumah (Y)

Pengujian

Berdasarkan perhitungan diperoleh t-hitung sebesar $2,805 > t$ -tabel sebesar 2,571 H_0 ditolak, pada level signifikan 5 %, sehingga secara parsial Faktor Pendapatan Perkapita (X_1) berpengaruh secara nyata dan positif terhadap Jumlah Permintaan Kredit Rumah (Y). Hal ini didukung juga dengan nilai signifikansi dari Pendapatan Perkapita (X_1) sebesar 0,038 yang lebih kecil dari 0,05.

Nilai r^2 parsial untuk variabel Pendapatan Perkapita sebesar 0,611 yang artinya bahwa Pendapatan Perkapita (X_1) secara parsial mampu menjelaskan variabel terikat Jumlah Penyaluran Kredit Rumah (Y) sebesar 61,1 %, sedangkan sisanya 38,9 % tidak mampu dijelaskan oleh variabel tersebut.

b) Pengaruh secara parsial antara Tingkat Suku Bunga (X_2) terhadap Jumlah Permintaan Kredit Rumah (Y)

level of significani = 0,05/2 (0,025) berarti t tabel sebesar 2,571

Berdasarkan perhitungan diperoleh t-hitung sebesar $1,014 < t$ tabel sebesar 2,571 maka H_0 diterima dan H_a di tolak, pada level signifikan 5 %, sehingga secara parsial Faktor Tingkat Suku Bunga (X_2) tidak berpengaruh secara nyata positif terhadap Jumlah Permintaan Kredit Rumah (Y). hal ini didukung juga dengan nilai signifikansi dari Tingkat Suku Bunga (X_2) sebesar 0,357 yang lebih besar dari 0.05.

Nilai r^2 parsial untuk variabel Tingkat Suku Bunga sebesar 0,170 yang artinya bahwa Tingkat Suku Bunga (X_2) secara parsial mampu menjelaskan variabel terikat Jumlah Permintaan Kredit Rumah (Y) sebesar 17 %, sedangkan sisanya 83 % tidak mampu dijelaskan oleh variabel tersebut.

c) Pengaruh secara parsial antara Tingkat Inflasi (X_3) terhadap Jumlah Permintaan Kredit Rumah (Y)

Langkah-langkah pengujian :

level of significani = 0,05/2 (0,025) berarti t tabel sebesar 2,571

Berdasarkan perhitungan diperoleh t-hitung sebesar $-3,362 > t$ tabel sebesar -2,571 maka H_0 ditolak dan H_a diterima, pada level signifikan 5 %, sehingga secara parsial Faktor Tingkat Inflasi (X_3) berpengaruh secara nyata negatif terhadap Jumlah Permintaan Kredit Rumah (Y). Hal ini didukung juga dengan nilai signifikansi dari Tingkat Inflasi (X_3) sebesar 0,020 yang lebih kecil dari 0.05.

Nilai r^2 parsial untuk variabel Tingkat Inflasi sebesar 0,693 yang artinya Tingkat Inflasi (X_3) secara parsial mampu menjelaskan variabel terikat Jumlah

Permintaan Kredit Rumah (Y) sebesar 69,3 %, sedangkan sisanya 30,7 % tidak mampu dijelaskan oleh variabel tersebut.

d) Pengaruh secara parsial antara Harga Rata-rata Rumah (X_4) terhadap Jumlah Permintaan Kredit Rumah (Y)

Pengujian

Berdasarkan perhitungan diperoleh t-hitung sebesar $-1,613 < t$ tabel sebesar $-2,571$ maka H_0 di terima dan H_a di tolak, pada level signifikan 5 %, sehingga secara parsial Faktor Harga Rata -rata Rumah (X_4) tidak berpengaruh secara nyata negatif terhadap Jumlah Permintaan Kredit Rumah (Y). Hal ini didukung juga dengan nilai signifikansi dari Harga rata – rata rumah (X_4) sebesar 0,168 yang lebih Besar dari 0.05.

Nilai r^2 parsial untuk variabel Harga Rata - rata Rumah sebesar 0,342 yang artinya Harga Rata - rata Rumah (X_4) secara parsial mampu menjelaskan variabel terikat Jumlah Permintaan Kredit Rumah (Y) sebesar 34,2 %, sedangkan sisanya 65,8 % tidak mampu dijelaskan oleh variabel tersebut.

Kemudian untuk mengetahui variabel mana yang berpengaruh paling dominan empat variabel bebas terhadap Jumlah Permintaan Kredit Rumah : Pendapatan Perkapita (X_1), Tingkat Suku Bunga (X_2), Tingkat Inflasi (X_3), dan Harga Rata -rata Rumah (X_4) dapat diketahui dengan melihat koefisien determinasi parsial yang paling besar, dimana dalam perhitungan ditunjukkan oleh variabel Tingkat Inflasi dengan koefisien determinasi parsial (r^2) sebesar 0,693 atau sebesar 69,3 %.

PEMBAHASAN

Dengan melihat hasil regresi yang didapat maka diperoleh hasil model regresi bahwa untuk Jumlah Permintaan Kredit Rumah :

Pendapatan Perkapita berpengaruh secara nyata (signifikan) terhadap Jumlah Permintaan Kredit Rumah. Hal ini disebabkan dengan meningkatnya pendapatan perkapita dimana masyarakat mulai berfikir untuk memiliki tempat tinggal dan akan berpengaruh terhadap permintaan kredit rumah.

Tingkat Suku Bunga tidak berpengaruh secara nyata (tidak signifikan) terhadap Jumlah Permintaan Kredit Rumah. Hal ini disebabkan karena tingkat suku bunga BI yang semakin tinggi dan adanya pertumbuhan ekonomi akibat krisis global menyebabkan menurunnya pertumbuhan pembelian rumah.

Tingkat Inflasi berpengaruh nyata (signifikan) terhadap Jumlah Permintaan Kredit Rumah. Hal ini disebabkan karena turunnya inflasi maka harga – harga barang dan jasa juga akan turun sehingga akan meningkatkan jumlah permintaan rumah yang berujung meningkatnya permintaan kredit rumah.

Harga Rata - rata Rumah tidak berpengaruh nyata (tidak signifikan) terhadap Jumlah Permintaan Kredit Rumah. Hal ini disebabkan karena Memiliki rumah sebagai tempat tinggal merupakan dambaan setiap keluarga dan juga bisa sebagai investasi jangka panjang juga mengingat jumlah keluarga yang terus bertambah, kebutuhan akan rumah masih akan terus meningkat sehingga jumlah permintaan kredit masih tetap maksimal. Meskipun harga rata – rata rumah tinggi masyarakat tetap membutuhkan rumah.

Tingkat suku bunga tidak berpengaruh secara nyata (signifikan) terhadap jumlah penerimaan kredit rumah. Hal ini disebabkan karena apabila tingkat suku bunga naik maka masyarakat akan terdorong untuk menabung dan mengurangi jumlah konsumsi. Namun apabila tingkat suku bunga turun maka masyarakat akan terdorong untuk membeli barang / rumah. Bahwa tidak berpengaruh dominan terhadap permintaan KPR.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis yang telah diuraikan pada bab IV, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Setelah dilakukan uji statistik untuk mengetahui pengaruh secara simultan antara variabel bebas Pendapatan Perkapita (X_1), Tingkat Suku Bunga (X_2), Tingkat Inflasi (X_3) dan Harga Rata-rata Rumah (X_4) terhadap variabel terikatnya Jumlah Permintaan Kredit Rumah (Y) yang berarti bahwa secara keseluruhan faktor-faktor variabel bebas berpengaruh secara simultan dan nyata terhadap Jumlah Penyaluran Kredit Rumah.
2. Pengujian secara parsial atau individu Pendapatan Perkapita (X_1) terhadap Jumlah Permintaan Kredit Rumah (Y) berpengaruh secara nyata dan positif terhadap Jumlah Permintaan Kredit Rumah (Y). Hal ini disebabkan karena dengan meningkatnya pendapatan perkapita tentunya masyarakat mulai berfikir untuk memiliki tempat tinggal dan akan mempengaruhi penyaluran kredit rumah. Penelitian yang telah dilakukan oleh Dana Erlina S, Pendapatan Perkapita berpengaruh signifikan karena letak penelitian sama – sama di Surabaya namun pada Bank Mandiri.
3. Pengujian secara parsial atau individu Tingkat Suku Bunga (X_2) terhadap Jumlah Permintaan Kredit Rumah (Y) tidak berpengaruh secara nyata positif terhadap Jumlah Permintaan Kredit Rumah (Y). Hal ini disebabkan karena apabila tingkat suku bunga KPR semakin tinggi maka masyarakat akan menunda untuk membeli rumah, sehingga memperlambatkan pertumbuhan pembelian rumah. Penelitian yang oleh Wiwin Dwi W, terhadap faktor tingkat suku bunga KPR berpengaruh nyata karena lokasi penelitian yang berbeda.
4. Pengujian secara parsial atau individu Tingkat Inflasi (X_3) terhadap Jumlah Permintaan Kredit Rumah (Y) berpengaruh secara nyata negatif terhadap Jumlah Permintaan Kredit Rumah (Y). Hal ini disebabkan karena turunnya inflasi maka harga – harga barang dan jasa juga akan turun sehingga akan meningkatkan jumlah permintaan rumah yang berujung meningkatnya permintaan kredit rumah. Peneliti yang telah dilakukan oleh Aditiamurti Wahyuni d, inflasi berpengaruh secara nyata karena sama – sama penelitian dilakukan di kota Surabaya.
5. Pengujian secara parsial atau individu Harga Rata - rata Rumah (X_4) terhadap Jumlah Permintaan Kredit Rumah (Y) tidak berpengaruh secara nyata terhadap Jumlah Permintaan Kredit Rumah (Y). Hal ini disebabkan karena Memiliki rumah sebagai tempat tinggal merupakan dambaan setiap keluarga dan juga bisa sebagai investasi jangka panjang juga mengingat jumlah keluarga yang terus bertambah, kebutuhan akan rumah masih akan terus meningkat sehingga jumlah permintaan kredit masih tetap maksimal. Penelitian yang telah dilakukan oleh Komariyah harga rumah berpengaruh nyata karena sama – sama penelitian yang dilakukan di Surabaya

Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka berikut ini diketahui beberapa saran sebagai bahan pertimbangan sebagai berikut :

1. Pemerintah memberikan kebijakan didalam menentukan tingkat suku bunga rate sehingga banyak konsumen merealisasi dalam pembelian rumah.
2. Pemerintah membuat kebijakan moneter agar menjaga perkembangan ekonomi makro tetap stabil agar berdampak positif bagi perekonomian secara menyeluruh sehingga memberikan sinyal membaiknya sektor perumahan pada masa depan.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, 1992, *Undang – undang No. 14 tahun 1967 dan UU No 7 tahun 1992 tentang perbankan dan penjelasannya*, Surabaya : Tinta Mas
- , 2000, *Pengembangan Harus Memperhatikan Aspek Hukum*, Jakarta :Penerbit Konstruksi Indonesia
- Arsyad, Lincolin, 2000. *Ekonomi Pembangunan*, Edisikedua, Yogyakarta :Penerbit STIE YKPN
- Eugene Diulio. A. 1993. *Uang dan Bank*, Seri buku schaum, cetakan Kedua, Erlangga : Surabaya,
- Frick, Heinz, 2005. *Rumah Sederhana, Cetakan Kelima*, Yogyakarta :Penerbit Kanisius
- Gujarati, Damodar, 1995. *Ekonometrika Dasar*, Jakarta :Penerbit Erlangga.
- Harijanto, 1996, *Bank dan Kebijakan Moneter*, Surabaya :Penerbit FE UPN “Veteran” JawaTimur
- Kasmir, 2004, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta :Penerbit PT. Raja Grafindo Persada
- Puspopranoto, Sawaldjo, 2004. *Keuangan Perbankan dan Pasar Keuangan*, Jakarta :Penerbit LP3ES.
- Rosyidi, Suherman, 2004. *Pengantar Teori Ekonomi*, Jakarta : Raja Grofindo.
- Simorangkir, 2004. *Pengantar Lembaga Keuangan Bank dan Non Bank*, Bogor :Ghalia.
- Soelistyo, 2001. *Dasar – dasar Ekonometrika*, Yogyakarta :Penerbit BPFE UGM
- Sukirno, Sadono, 2002. *Makro Ekonomi*, Edisi Kedua, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- , 2004, *Pengantar Teori Mikro Ekonomi*, Jakarta, Penerbit PT. Raja GrafindoPersada.
- Sulaiman, Wahid, 2004. *Analisis Regresi Menggunakan SPSS*, Yogyakarta :Penerbit Andi
- Suliyanto, 2005. *Analisis Data Dalam Aplikasi Pemasaran*, Jakarta :Penerbit Ghalia Indonesia
- Sutojo, Siswanto, 1995. *Analisis Kredit Bank Umum*, Jakarta :Penerbit Pustaka Binaan Pressindo.
- Suyatno, Thomas, dkk, 1997. *Kelembagaan perbankan*, Jakarta :Penerbit PT. Gramedia Pustaka Utama
- Timoticin, Kwanda, 2002. *Dimensi Teknik Arsitektur*, Surabaya :Penerbit Universitas Kristen Petra
- Penelitian Terdahulu:**
- Dwi, Wiwin, 2005. *Beberapa Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pemilikan Rumah Sederhana type 36 di Kabupaten Sidoarjo*, Skripsi FE UPN “ Veteran” JawaTimur
- Erlina, Dana, 2006. *Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Rumah type 36 KPR Mandiri di Surabaya*, Skripsi FE UPN “Veteran” JawaTimur
- Komariyah, 2005. *Beberapa Faktor yang mempengaruhi Permintaan Masyarakat Terhadap Pemilikan Rumah Sederhana melalui Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara*, Skripsi FE UPN “Veteran” JawaTimur
- Wahyuni, Aditiamurni, 2005. *Analisis Permintaan Rumah Melalui Kredit Pemilikan Rumah – Bank Tabungan Negara*, Skripsi FE UPN “Veteran” JawaTimur.
- Surya, Arpa, 2005. *Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah KPR – BTN Bagi Debitur Baru Melalui Alih Debitur Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Palangka Raya*, Tesis Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang
- Wulan, Ratna, 2008. *Analisis Faktor – faktor Yang Mempengaruhi Kredit Kepemilikan Rumah dan Apartemen (KPRA) serta Pengaruhnya Terhadap Business cycle Indonesia*, Jurnal FE dan Manajemen IPB